

附件二-----計算實例

一、持分共有多筆公共設施保留地辦理共有物分割，其價值減少部分，適用土地稅法第三十九條第二項規定免徵土地增值稅，分割後其原地價之計算，應視分割後取得土地情形，分別依下列方式處理，並以「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸三、(二)所舉共有土地分割案例(假設該例七筆土地均為公共設施保留地)說明之：

(一)分割後取得土地價值無增減或減少者，其原地價之計算公式，依「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸一(一)5.(1)、(2)規定辦理：

1. 分割後取得土地價值無增減者：甲、乙

(1)甲於分割後取得101地號單一筆土地所有權，其原地價單價，依「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸一(一)5.(1)A公式計算。

$$\left[ \left[ (2,000 \text{ 元} \times 130 \text{ m}^2 \times 1/5) \times (262.4\%/249.5\%) \right] + \left[ 2,500 \text{ 元} \times (80 \text{ m}^2 + 50 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2) \times 1/5 \times (269.6\%/249.5\%) \right] + \left[ 3,500 \text{ 元} \times (75 \text{ m}^2 + 60 \text{ m}^2 + 120 \text{ m}^2) \times 1/5 \times (249.5\%/249.5\%) \right] \right] / 130 \text{ m}^2 = 2,895.1 \text{ 元/m}^2$$

-----調整後原地價基期為61年7月

(2)乙於分割後取得102、103地號二筆土地所有權，該二筆土地原地價單價，依「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸一(一)5.(1)B公式計算。

乙分割後取得102地號土地原地價單價：

$$[362,402 \text{ 元} \times (2,000,000 \text{ 元} / 3,250,000 \text{ 元})] / 80 \text{ m}^2 = 2787.7 \text{ 元/m}^2$$

-----調整後原地價基期為61年7月(249.5%)

乙分割後取得103地號土地原地價單價：

$$[362,402 \text{ 元} \times (1,250,000 \text{ 元} / 3,250,000 \text{ 元})] / 50 \text{ m}^2 = 2787.7 \text{ 元/m}^2$$

-----調整後原地價基期為61年7月(249.5%)

2. 分割後取得土地價值減少者：戊、己

戊、己於分割後取得107地號持分共有土地，其原地價單價，依「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸一(一)5.(2)公式計算。

戊分割後取得107地號持分51/100土地之原地價單價：

$$[130,000 \text{ 元} \times (1,530,000 \text{ 元} / 1,625,000 \text{ 元})] / [120 \text{ m}^2 \times (51/100)] = 2,000 \text{ 元/m}^2$$

-----調整後原地價基期為57年7月(262.4%)

己分割後取得107地號持分49/100土地之原地價單價：

$$[299,778 \text{ 元} \times (1,470,000 \text{ 元} / 1,625,000 \text{ 元})] / [120 \text{ m}^2 \times (49/100)] = 4,612 \text{ 元/m}^2$$

-----調整後原地價基期為65年7月

(145.8%)

(二) 分割後取得土地價值增加者，其原地價之計算

A 單一共有人取得單一筆土地者：

分割後取得該宗土地原地價單價＝

【(該共有人分割前持有各宗土地調整後原地價總額×物價指數\*)  
+ [∑ (價值減少者減少部分之原地價\*\*) ] ×物價指數\*】 / 分割後取得該宗土地總面積

\*：以各該共有人(取得價值增減者)分割前持有各宗土地調整後原地價適用之物價指數除以取得價值增減者持有土地中最後一次原地價適用之物價指數

\*\*：價值減少者減少部分之原地價＝

各該價值減少者分割前持有各宗土地調整後原地價總額×  
(各該價值減少者分割後土地總現值減少數額 / 各該價值減少者分割前持有土地現值總額)

B 取得多筆土地者：

分割後取得各該宗土地原地價單價＝

{ 【(各該共有人分割前持有各宗土地調整後原地價總額×物價指數\*) + [∑ (價值減少者減少部分之原地價\*\*) ×物價指數\*] × (分割後各該價值增加者取得價值增加額 / 分割後較分割前總現值增減額) } × (分割後各該價值增加者取得各該宗土地(或持分)現值 / 分割後各該價值增加者取得土地現值總額) } / 分割後取得各該宗(或持分)土地面積

\*及\*\*同前說明

丙分割前持有各宗土地調整後原地價總額：365,828 元——(基期為 61 年 7 月；物價指數 249.5%)

丁分割前持有各宗土地調整後原地價總額：590,500 元——(基期為 65 年 7 月；物價指數 145.8%)

戊價值減少部分之原地價：130,000 × (95,000 元 / 1,625,000 元)  
＝7,600 元——(基期為 57 年 7 月；物價指數 262.4%)

己價值減少部分之原地價：299,778 × (155,000 元 / 1,625,000 元)  
＝28,594.2 元——(基期為 65 年 7 月；物價指數 145.8%)

分割後丙取得 104 地號土地之原地價單價＝

{ 【(365,828 元 × 249.5% / 145.8%) + [ (7,600 元 × 262.4% / 145.8%) ] + (28,594.2 元 × 145.8% / 145.8%) } × (125,000 元 / 250,000 元) } × (3,375,000 元 / 3,375,000 元) } / 135 m<sup>2</sup> = 4,793.7 / m<sup>2</sup>——  
——調整後原地價基期為 65 年 7 月

分割後丁取得 105 地號土地之原地價單價＝

{ 【(590,500 元 × 145.8% / 145.8%) + [ (7,600 元 × 262.4% / 145.8%)

$$+ (28,594.2 \text{ 元} \times 145.8\% / 145.8\%) \times (125,000 \text{ 元} / 250,000 \text{ 元}) \times (1,875,000 \text{ 元} / 3,375,000 \text{ 元}) \} / 75 \text{ m}^2 = 4,530.6 / \text{m}^2$$
 -----  
 調整後原地價基期為 65 年 7 月  
 分割後丁取得 106 地號土地之原地價單價 =  

$$\{ [ (590,500 \text{ 元} \times 145.8\% / 145.8\%) + [ (7,600 \text{ 元} \times 262.4\% / 145.8\%) + (28,594.2 \text{ 元} \times 145.8\% / 145.8\%) \times (125,000 \text{ 元} / 250,000 \text{ 元}) ] \times (1,500,000 \text{ 元} / 3,375,000 \text{ 元}) \} / 60 \text{ m}^2 = 4,530.6 / \text{m}^2$$
 -----  
 調整後原地價基期為 65 年 7 月

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分割前情形				分割後情形			
		所有權 人姓名	權利 範圍	原地價		所有權 人姓名	取得權 利持分	原地價	
				日期	(元/m <sup>2</sup> )			日期	(元/m <sup>2</sup> )
101	130	甲	1/5	57.7.1	2,000	甲	全部	61.07	2,895.1
		乙	1/5	57.7.1	2,000				
		丙	1/5	57.7.1	2,000				
		丁	1/5	57.7.1	2,000				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	57.7.1	2,000				
102	80	甲	1/5	58.7.1	2,500	乙	全部	61.07	2,787.7
		乙	1/5	57.7.1	2,000				
		丙	1/5	60.7.1	3,000				
		丁	1/5	65.7.1	4,000				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	58.7.1	2,500				
103	50	甲	1/5	58.7.1	2,500	乙	全部	61.07	2,787.7
		乙	1/5	60.7.1	3,000				
		丙	1/5	60.7.1	3,000				
		丁	1/5	65.7.1	4,000				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	58.7.1	2,500				
104	135	甲	1/5	58.7.1	2,500	丙	全部	65.07	4,793.7
		乙	1/5	58.7.1	2,500				
		丙	1/5	58.7.1	2,500				
		丁	1/5	58.7.1	2,500				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	60.7.1	3,000				
105	75	甲	1/5	61.7.1	3,500	丁	全部	65.07	4,530.6
		乙	1/5	61.7.1	3,500				
		丙	1/5	60.7.1	3,000				
		丁	1/5	60.7.1	3,000				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	60.7.1	3,000				

地號	面積 (m <sup>2</sup> )	分割前情形				分割後情形			
		所有權 人姓名	權利 範圍	原地價		所有權 人姓名	取得權 利持分	原地價	
				日期	(元/m <sup>2</sup> )			日期	(元/m <sup>2</sup> )
106	60	甲	1/5	61.7.1	3,500	丁	全部	65.07	4,530.6
		乙	1/5	61.7.1	3,500				
		丙	1/5	60.7.1	3,000				
		丁	1/5	60.7.1	3,000				
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	60.7.1	3,000				
107	120	甲	1/5	61.7.1	3,500	戊	51/100	57.7.1	2,000
		乙	1/5	60.7.1	3,000				
		丙	1/5	61.7.1	3,000				
		丁	1/5	61.7.1	3,000	己	49/100	65.7.1	4,612
		戊	1/10	57.7.1	2,000				
		己	1/10	65.7.1	4,000				

二、持分共有公共設施保留地與一般土地辦理共有物分割，價值有減少應計課土地增值稅時，因該價值減少部分無法歸屬係由公共設施保留地或一般土地而來，故應先分算應稅及免稅現值，再計算原地價，其計算公式及實例（以「土地增值稅稽徵作業手冊」第一章第二節陸三（二）所舉共有土地分割案例，並假設該例七筆土地中 101、103、106 及 107 地號等四筆土地為公共設施保留地；102、104 及 105 地號等三筆土地為非公共設施保留地）如下：

（一）各該共有人取得土地價值減少部分，其免稅及應課稅現值之計算：

1. 分割後各該共有人取得土地價值減少部分之免稅現值 = ----- A

各該共有人分割後較分割前現值減少總額 ×

符合土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額

分割前全部土地之現值

2. 分割後各該共有人取得價值減少部分之應課稅現值 = ----- B

各該共有人分割後較分割前現值增加減少總額 ×

不符合土地稅法第三十九條第二項規定之土地現值總額

分割前全部土地之現值

上例取得價值減少之共有人戊、己課稅現值之計算：

戊：95,000 × 9,000,000 / 16,250,000 = 52,615 元 免稅部分之現值 A

戊：95,000 × 7,250,000 / 16,250,000 = 42,385 元 應課稅部分之現值 B

己：155,000 × 9,000,000 / 16,250,000 = 85,846 元 免稅部分之現值 A

己：155,000 × 7,250,000 / 16,250,000 = 69,154 元 應課稅部分之現值 B

（二）各該共有人取得價值減少免稅及應課稅部分之原地價

1. 各該共有人取得價值減少免稅部分之原地價 =

\* 分割前各該共有人持有符合土地稅法第三十九條第二項規定之原地價總額 ×

A

\*\* 分割前各該共有持有符合土地稅法第三十九條第二項規定之地現值總額

2.各該共有人取得價值減少應課稅部分之原地價＝

\*\*\*分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項規定之原地價總額×

B

\*\*\*\*分割前各該共有人持有不符土地稅法第三十九條第二項規定土地現值總額

\*：101地號 103地號 106地號 107地號

戊：26,000元 + 10,000元 + 12,000元 + 24,000元 = 72,000元  
(基期：57年7月)

己：46,793元 + 23,114元 + 32,198元 + 48,000元 = 150,105元  
(基期：65年7月)

\*\*：

戊：325,000元 + 125,000元 + 150,000元 + 300,000元 =  
900,000元

己：325,000元 + 125,000元 + 150,000元 + 300,000元 =  
900,000元

\*\*\*：102地號 104地號 105地號

戊：16,000元 + 27,000元 + 15,000元 = 58,000元 (基期：57  
年7月)

己：36,982元 + 72,444元 + 40,247元 = 149,673元 (基期：65  
年7月)

\*\*\*\*：102地號 104地號 105地號

戊：200,000元 + 337,500元 + 187,500元 = 725,000元

己：200,000元 + 337,500元 + 187,500元 = 725,000元

戊取得價值減少免稅部分之原地價＝

$72,000 \text{ 元} \times (52,615 / 900,000 \text{ 元}) = 4,209.2 \text{ 元}$  (基期為 57 年 7 月；  
物價指數 262.4%)

戊取得價值減少應課稅部分之原地價＝

$58,000 \text{ 元} \times (42,385 / 725,000 \text{ 元}) = 3,390.8 \text{ 元}$  (基期為 57 年 7 月；  
物價指數 262.4%)

己取得價值減少免稅部分之原地價＝

$150,105 \text{ 元} \times (85,846 / 900,000 \text{ 元}) = 14,317.8 \text{ 元}$  (基期為 65 年 7 月；  
物價指數 145.8%)

己取得價值減少應課稅部分之原地價＝

$149,673 \text{ 元} \times (69,154 / 725,000 \text{ 元}) = 14,276.5 \text{ 元}$  (基期為 65 年 7 月；  
物價指數 145.8%)

(三) 分割後取得土地價值增加者，原地價之計算除依前述計算公式辦理外，其分子部分應加上應課稅部分 B 之價值增加金額，並將其基期調整為申報共有土地

分割之年月。